

ŽEMĖS SKLYPO KAUNO R. SAV., UŽLIEDŽIŲ SEN., GIRAITĖS K., SEDULŲ G. 2,
DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Žemės sklypo Kauno r.sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Sedulų g. 2 (kad.Nr. 5283/0006:808; unikalus Nr. 4400-1164-3926), detaliojo plano koregavimas.

Koreguojamas patvirtintas detalusis planas: 2006-08-24 d. Kauno r. sav. Tarybos sprendimu Nr. TS-194 patvirtinto sklypo kad. Nr. 5283/0006:295, Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k., kurio plotas 8338 kv.m padalinimo į 9 sklypus ir pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo į kitą (mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba), detaliojo plano koregavimo projektas sklype Sedulų g.2 (patvirtintame DP sprendinių brėžinyje sklypas Nr.1 buvusiame žemės sklype kad. Nr. 5283/0006:295).

Detaliojo plano organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Detaliojo plano iniciatorius – MB “Niro statyba“ (pagal sklypo savininko R.K. įgaliojimą).

Detaliojo plano rengėjas – Violetos Zagorskienės projektavimo ir konsultavimo IĮ, kodas 300584526; projekto vadovas Jurgis Zagorskas, atestatas Nr. A 1251.

Detaliojo plano koregavimo tikslas - Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi ir Kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3.1 p.ir 318.3.6 p. koreguojant detalųjį planą numatomi centralizuoti geriamo vandens tiekimo ir buitinių nuotekų tinklai, tikslinama leistina statybos riba ir statybos zona bei susisiekimo komunikacijų išdėstymas (keičiama įvažos į sklypą vieta).

Kiti detaliojo plano nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo privalomieji reikalavimai nekeičiami.

Detaliojo plano koregavimas vykdomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi ir Kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318 p. numatyta tvarka.

Vadovaujantis Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo, priimančias sprendimus dėl teritorijų planavimo, nuostatais (LRV 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimas Nr. 1079, suvestinė redakcija nuo 2024-05-21, III skyrius) visuomenė apie parengtą detaliojo plano koregavimo projektą supažindinama supaprastinta tvarka.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo, patvirtinto 2014-08-28 Kauno rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-299 ir 2017-11-16 Tarybos sprendimu Nr. TS-411, sprendinius.

II. ESAMA BŪKLĖ

Planuojama teritorija – žemės sklypas Kauno r.sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Sedulų g. 2 (kad.Nr. 5283/0006:808; unikalus Nr. 4400-1164-3926); sklypo plotas 0,1076 ha žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas – mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba (atitinka naudojimo būdą vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos).

Sklype pastatų nėra. Išduoti specialieji architektūriniai reikalavimai SARD-24-210622-00327 (2021-06-22), kuriuose leidžiama sklype statyti 2 dvibučius gyvenamuosius namus.

Sklypo savininkas fizinis asmuo R.K., sudaryta panaudos sutartis su MB “Niro statyba“, įmonės kodas 303123559.

Sklype įregistruoti viešpataujantys servitutai : keliui ir inžineriniams tinklams visas žemės sklypo kad. Nr. 5283/0006:816 (Sedulų gatvė) plotas.

Sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyr. 2-asis skirsnis);

Violetos Zagorskienės projektavimo ir konsultavimo individuali įmonė, kodas 300584526

*Objektas Nr.314/2024
Žemės sklypo Kauno r.sav., Užliedžių sen.,
Giraitės k., Sedulų g.2,
detaliojo plano koregavimas*

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4-asis skirsnis);
 Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2-asis skirsnis);
 Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 11-asis skirsnis).

Gretimybės

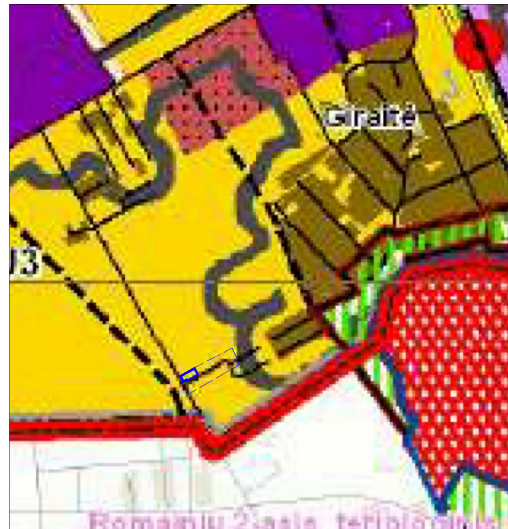
Planuojamas sklypas ribojasi vakaruose su Adolfo Šapokos gatve (valstybės žemė), pietuose su Sedulų gatve (privatus sklypas, paskirtis – kita, naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos), šiaurėje su žemės sklypais Karklų g. 1 ir Karklų g. 3 (paskirtis – kita, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), rytuose – su sklypu Sedulų g.4 (paskirtis – kita, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos).



Ištrauka iš tinklapio www.regia.lt.

Bendrojo plano sprendiniai – Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose planuojamas sklypas patenka į U3 zoną (naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais daugiaviečiais centrais) teritorijoje numatyta stambių daugiaviečių gyvenamųjų kompleksų plėtra (tęstinis užstatymas).

Detaliojo planavimo koregavimo tikslas atitinka Bendrojo plano sprendiniams, todėl neigiamos teritorijos vystymo prognozės nenumatomos.



Ištrauka iš Kauno rajono sav.teritorijos bendrojo plano su planuojamu sklypu

Teritorijos užstatymas: sklype pastatų nėra. Išduoti specialieji architektūriniai reikalavimai SARD-24-210622-00327 (2021-06-22), kuriuose leidžiama sklype statyti 2 dvibučius gyvenamuosius namus.

Saugomos teritorijos – planuojamas sklypas nepatenka į gamtinio karkaso ar saugomas teritorijas.

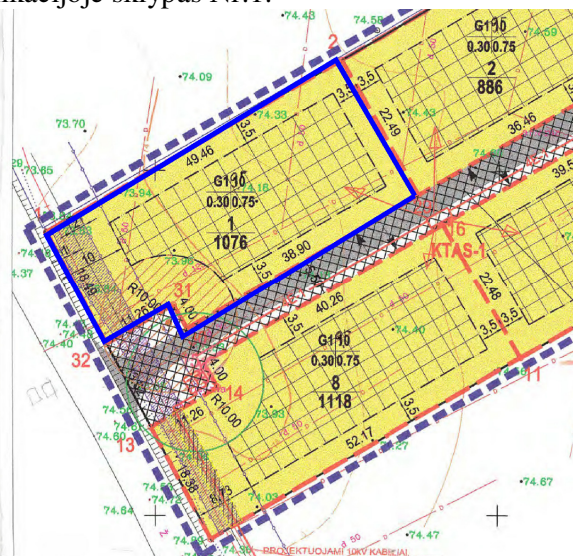
Saugotini želdiniai – planuojamame sklype saugotinių želdinių nėra (žiūr. sklypo NTR pažymą, sklypo planą, toponuotrauką).

Susisiekimo komunikacijos – į planuojamą sklypą patenkama iš Adolfo Šapokos gatvės, po to Sedulų gatve (įregistruotas viešpatajantis servitutas).

Violetos Zagorskienės projektavimo ir konsultavimo individuali įmonė, kodas 300584526

*Objektas Nr.314/2024
 Žemės sklypo Kauno r.sav., Užliedžių sen.,
 Giraitės k., Sedulų g.2,
 detaliojo plano koregavimas*

Rengiamu detaliuoju planu koreguojamas žemės sklypo kad. Nr. 5283/0006:295, Kauno r. sav., Užliedžių sen., Giraitės k. detalusis planas (patvirtintas 2006-08-24 d. Kauno r. sav. Tarybos sprendimu Nr. TS-194) žemės sklype Kauno r.sav., Užliedžių sen., Giraitės k., Sedulų g. 2 (kad.Nr. 5283/0006:808), patvirtinto DP sprendinių brėžinio eksplikacijoje sklypas Nr.1.



Ištrauka iš koreguojamo detaliojo plano (planuojamas sklypas šio DP eksplikacijoje - 1-asis).

III. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimo projekto grafinė dalis susideda iš:

- pagrindinio brėžinio (sprendiniai) - SP1
- sprendinių detalizacijos brėžinio - SP2;
- sklypo planų iš TDP - "Sklypo planas su pastatų nužymėjimu, "Inžinerinių tinklų suvestinis planas", "Sklypo sutvarkymo planas".

Koreguojant detalųjį planą keičiama:

- **statybos zona ir statybos riba** (vadovaujantis Kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3.1 p.);
- **susisiekimo komunikacijų išdėstymas** – keičiama įvažos iš Sedulų gatvės vieta (vadovaujantis Kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3.6 p.);
- **aprūpinimas inžineriniais tinklais būdas** - numatomi įvadai prisijungimui prie esamų Sedulų gatvėje centralizuotų tinklų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų (vadovaujantis Kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3.6 p.). Pridedamas tinklų savininkų sutikimas dėl prisijungimo.

Patvirtintu detaliuoju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami, žiūr. detaliojo plano teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomąją lentelę prieš ir po detaliojo plano koregavimo:

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAS		
	Numatytas patvirtintame DP	Numatomas po DP koregavimo
Žemės naudojimo būdas	G/G1 (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos teritorijos)	G1 (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)
Leistinas didžiausias pastatų aukštis m	9,50 m	9,50
Leistinas užstatymo tankis (%)	30 (0,30)	30
Leistinas užstatymo intensyvumas	0,75	0,75

Statinių statybos zona numatoma išlaikant 3-00 - 3,50 m ir didesnius atstumus iki sklypo ribų. Kadangi atliktas melioracijos rekonstrukcijos projektas (melioracijos tinklas iškeltas ir pastatytas naujas melioracijos tinklas), tikslinama statybos riba šiaurės vakarinėje sklypo dalyje.

Violetos Zagorskienės projektavimo ir konsultavimo individuali įmonė, kodas 300584526

*Objektas Nr.314/2024
Žemės sklypo Kauno r.sav., Užliedžių sen.,
Giraitės k., Sedulų g.2,
detaliojo plano koregavimas*

Leistinas pastatų aukštis atitinka STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji namai" 48 priedo 1.1p. nuostatas ir numatomas sekančiai: 3,00m atstumu nuo sklypo ribos - ne didesnis kaip 8,50 m; 3,50m ir didesniu atstumu - ne didesnis kaip 9,50m.

Saugotinių želdinių sklype nėra (žiūrėti sklypo planą, NTR pažymą, toponuotrauką). Pagal normatyvų reikalavimus priklausomieji želdiniai turi užimti ne mažiau kaip 25% sklypo ploto.

Numatoma apželdinti 573 kv.m plotą, t.y. 53 % sklypo ploto (pagal TDP sprendinius).

INŽINERINIAI TINKLAI IR SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJOS

Projektuojamų pastatų (dviejų dvibučių gyvenamųjų namų) vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai jungiami prie Sedulų gatvėje įrengtų centralizuotų tinklų (pridedamas tinklų savininko sutikimas dėl prisijungimo).

Pagal Kauno r. sav. paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros SP sprendinius sklypas patenka į teritoriją, kurioje nenumatytas centralizuotas paviršinių nuotekų tvarkymas:



Sklype numatomas vietinis paviršinių nuotekų tvarkymas (TDP numatyti rezervuarai paviršinių nuotekų surinkimui).

Elektros tiekimui, gavus tinklus eksploatuojančios organizacijos prisijungimo technines sąlygas, jungiamasi prie proj. KAS (DP nurodyta pageidaujama KAS vieta).

Ryšio tinklai - gavus tinklus eksploatuojančios organizacijos prisijungimo technines sąlygas, įrengiamas naujas įvadas.

Inžinerinių tinklų sprendiniai detalizuojami TDP.

Įvažiavimas į sklypą – iš Adolfo Šapokos gatvės, po to - Sedulų gatve (įregistruotas viešpataujantis servitutas). Tikslinama įvažos iš Sedulų gatvės vieta. Sprendiniai konkretizuojami TDP stadijoje.

Automobilių stovėjimui pagal normatyvų reikalavimus reikalingos vietos skaičiuojamos sekančiai: pagal STR 2.06.04:2014 (suvestinė redakcija 2024-03-08 - 2024-10-31d.) 30 lentelę – dvibučiam gyv.namui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 kv.m - 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 kv.m - 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 kv.m didesniajam kaip 140 kv.m naudingajam plotui; pagal STR 2.06.04:2014 (suvestinė redakc. nuo 2024-11-01 d.) 30 lentelę min.stovėjimo vietų skaičius dvibučiam namui - 1 vieta vienam namui, bet ne daugiau kaip 4 vietos vienam būstui.

TDP numatomi du dvibučiai gyv. namai (134 kv.m bendro ploto /2 stovėjimo vietos) ir 215 kv.m bendro ploto /4 stovėjimo vietos), viso numatomos 6 stovėjimo vietos atvirose aikštelėse sklypo ribose, tai atitinka normatyvų reikalavimus.

GAISRINĖ SAUGA

Gaisrų gesinimui bus naudojamas prie kvartalinio vandentiekio tinklo Girios ir Maumedžių gatvių sankirtoje įrengtas hidrantas (apie 200m atstumu nuo sklypo Sedulų g.2), žiūr. pridedamą ištrauką iš VN tinklų hidrantų išdėstymo žemėlapiu:



Sklype projektuojami pastatai atitinka II atsparumo ugniai laipsnį, jie skaičiuojami kaip vienas gaisrinis skyrius.

Numatomiems pastatams gretimuose sklypuose pagal priešgaisrinių atstumų reikalavimus pasirinktas II atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant 8,00 atstumą nuo gretimuose sklypuose numatomų pastatų arba pagal poreikį skaičiuojant normatyvinį bendrą gaisrinį skyrių namų grupėms.

Neišlaikant normatyvinių atstumų turi būti numatomos kitos priemonės - gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis/ekranais, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą.

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos įgyvendinamos vadovaujantis "Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais" rengiant statybos techninį projektą.

HIGIENA, TRIUKŠMAS, TREČIŲJŲ ASMENŲ PAGRĮSTŲ INTERESŲ APSAUGA

Sklype vykdoma veikla (vienbutis/dvibutis gyvenamasis namas) neturi neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms. Sklypas nepatenka į esamų ar planuojamų SAZ ribas; sklype planuojamai vykdyti veiklai nenumatoma SAZ.

Gretimybėse nėra taršių objektų ir jie nenumatomi planavimo dokumentuose.

Sklype nenumatoma ūkinė veikla, įtraukta į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedo veiklų sąrašus. PŪV ir PAV procedūros neprivalomos ir neatliekamos.

Triukšmo lygiai ties planuojamo sklypo riba prognozuojami ne daugiau kaip 40 dBA ir neviršija nakties lygio ribinės triukšmo vertės. Detaliojo plano sprendiniuose nenumatomas transporto srautų padidėjimas.

Projekto vadovas

Jurgis Zagorskas